

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.2 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 01.02.2024 nr 6-2/365);
- 1.4 Maa-ameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste sihtotstarvete ja kasutusotstarvete täpsustamine, kruntide hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht.

- 3.1.1 Sadama tn 20 (katastritunnus 58001:002:0068), Tuule tn 2a (katastritunnus 43101:001:0161) ja Tuule tn 4 (katastritunnus 58001:002:0320) katastriüksused asuvad Paldiski linnas Sadama tänava ja Tuule tänava ristumiskoha vahetus läheduses;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on 1,05 ha.

3.2 Piirangud

Planeeritava alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Elektri õhuliini AMKA.3x35+50 kaitsevöönd;
- 3.2.2 Elektri maakaabelliinide kaitsevööndid;
- 3.2.3 Side maakaablite kaitsevööndid.

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid).

5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

5.1 Üldnõuded

- 5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata krundi hoonestusala ja ehitusõigus, ehitise ehitustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastuse tingimused ja juurdepääs. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud tingimusi;
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Kruntidel suurim summaarne ehitiste alune pindala kuni 35% krundi pindalast;
- 5.2.2 Hoonete arv kruntidel: Tuule tn 2a ja Tuule tn 4 üks korterelamu ja Sadama tee 20 kaks ;
- 5.2.3 Korruselisus 4 kuni 5 maapealset korrust.
- 5.2.4 Hoonete suurim kõrgus Tuule tn 2a ja Tuule tn 4 kruntidel 15 m ning Sadama tn 20 krundil 18 m;
- 5.2.5 Hoonestuse paiknemine Tuule tn 4 krundil Tuule tänava väljakujunenud ehitusjoonel.

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Katusekalle 0–30°;
- 5.3.2 Anda soovitud hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;

5.3.3 Anda soovitusel krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia rajamine elamumaa krundile lubatud kõrgusega kuni 1,2 m.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse terviklik lahendus;

5.4.2 Tagada planeeringualal kruntidel kõrghaljastuse võimalikult maksimaalne säilimine.

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs planeeringualale lahendada Tuule tänavalt;

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada omal krundil vastavalt EVS 843.

5.6 Tehnovõrgud

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude näitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekteeija võrguvaldajalt;

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkruntidele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast;

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada liitumisega ÜVK trassidega vastavalt Aktsiaseltsi Lahevesi tingimustele;

5.6.5 Küte lahendada liitumisega kaugküttevõrguga vastavalt võrguvaldaja tingimustele.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

6.1 Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

6.2 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- tehnovõrkude valdajatega.

6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

7.1 Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus.

7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:500, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

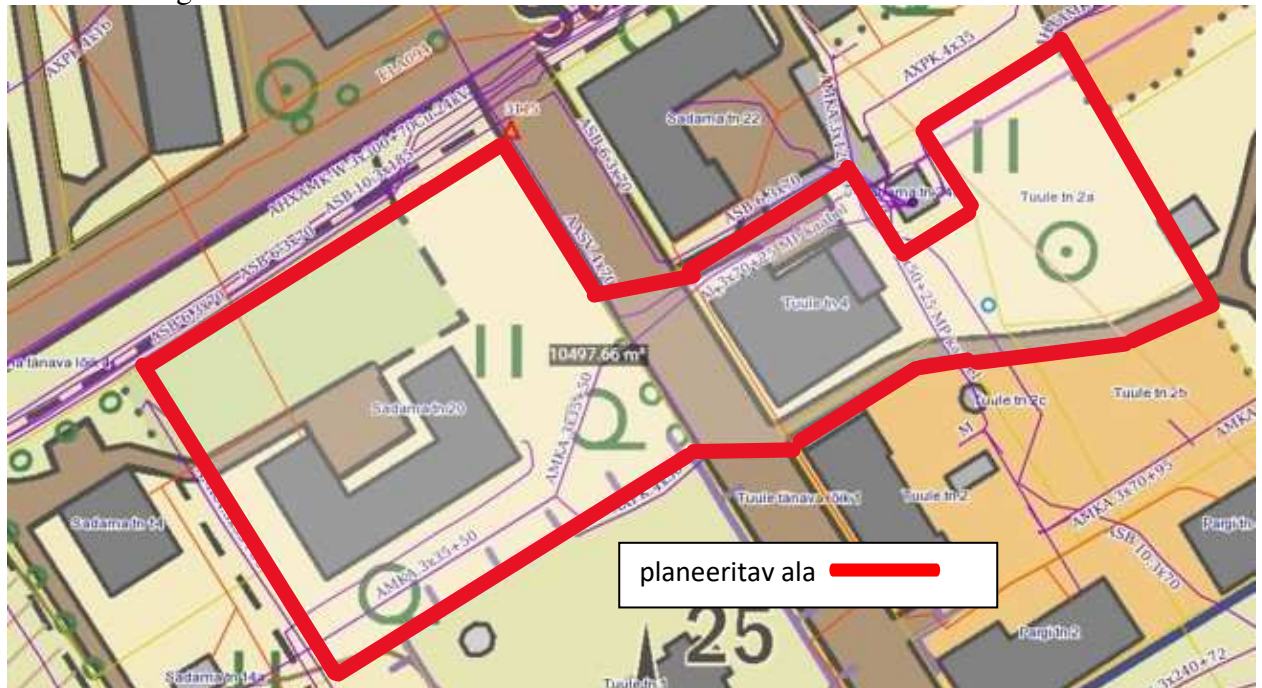
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paberandjal ja digitaalselt; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

7.4 Detailplaneeringu planeeringute andmekogu (PLANK) esitluskuju esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele PLANKi rakenduses kontrollitult ja ilma kriitiliste vigadeta.

7.5 Detailplaneering tuleb esitada kaustas ja digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

8.1 Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa-ameti põhikaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 3 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik